

# Kauf einer Immobilie im Ausland

hausinfo.ch / April 2024

Gründe, ein Haus im Ausland zu kaufen, gibt es viele. Zum Beispiel die tieferen Immobilienpreise, besonders in Südeuropa, und die tiefen Zinsen für Hypotheken. Falls Sie Wohneigentum im Ausland kaufen, müssen Sie einige Punkte klären, bevor Sie einen Kauf- oder Vorvertrag unterzeichnen.

---

## **Glauben Sie nicht – Prüfen Sie**

Machen Sie Ferien, wo Sie ein Haus kaufen wollen. Falls Sie ein Objekt im Auge haben, können Sie es vielleicht erst mieten und so im Alltag testen. Am besten nicht nur im Sommer, wenn es schön und warm ist, sondern auch im Winter, wenn weniger los ist. Bietet die Lage, was Sie suchen? Sind Sie nahe genug an einem Flughafen, um schnell nach Hause fliegen zu können, und weit genug entfernt, um ruhig zu wohnen?

## **Lasten Rechte und Pflichten auf der Immobilie?**

Grundbücher werden nicht überall so korrekt geführt wie bei uns. In Spanien zum Beispiel gilt ein Vertrag, auch wenn er nicht im Grundbuch eingetragen ist. Ein Handschlag oder Vertrag genügt. Weil sich das Recht stark von unserem unterscheidet, sollten Sie sich von einem Anwalt oder Notar beraten lassen. Fragen Sie, ob auf der Immobilie Nutznießungs-, Weg- oder Durchfahrtsrechte, Baubeschränkungen, Grundpfandrechte oder Hypotheken lasten, bevor Sie einen Vertrag abschliessen. Und drängen Sie darauf, den Kauf sofort im Grundstücksregister eintragen zu lassen.

## **Finanzierung mit einer Bank aus der Schweiz oder dem Ausland?**

Schweizer Banken finanzieren in der Regel keine Ferienhäuser im Ausland. Es gibt aber ausländische Banken in der Schweiz, die Immobilien an ihren Standorten im Ausland finanzieren. Die Alternative sind lokale Banken, die den Markt gut kennen. Dafür verhandeln Sie mit einer Bank vor Ort und zahlen wahrscheinlich mehr, weil die Hypothekenzinsen nirgendwo so tief sind wie bei uns, obwohl die Banken für ein Haus im Ausland höhere Zinsen verlangen als für eines in der Schweiz. Ein Tipp: Weil die Immobilienpreise im Ausland stärker schwanken, gehen Sie auf Nummer sicher und belehnen das Haus nicht über 50%.

## **Welche Steuern und Gebühren fallen auf Immobilien im Ausland an?**

Immobilien werden grundsätzlich dort besteuert, wo sie stehen. Doppelbesteuerungsabkommen verhindern, dass Wert und Ertrag in der Schweiz ein zweites Mal versteuert werden – allerdings fließen sie in die Berechnung der Progression ein. Wenn Sie ein Haus kaufen, zahlen Sie fast überall 5 % oder mehr Grunderwerbssteuer, falls Sie bauen um die 20 % Mehrwertsteuer. Dazu kommen Notariats- und Registergebühren von einem bis drei Prozent und die Kosten für den Anwalt, der zum Beispiel in Griechenland obligatorisch ist. Später zahlen Sie Grundsteuer, allenfalls Vermögenssteuer und, falls Sie das Haus vermieten, Steuern auf den Mietertrag. In vielen Ländern wird ausserdem der Eigenmietwert besteuert, wie bei uns.

